NOTARIUS, Volume 19 Nomor 3 (2026)
DOI: https://doi.org/10.14710/nts.v19i3.87354
E-ISSN:2686-2425 ISSN: 2086-1702
https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/index

Disharmoni Pengaturan Roya dan Kedudukan Hukum Objek Hak Tanggungan Peringkat Kedua

Sarwendah Putri Larasati[1*], Ninik Darmini[2]
[1]Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia
[2]Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia
[*]sarwendahputrilarasati@mail.ugm.ac.id

ABSTRACT

The extinguishment of a first-rank Mortgage Right (Hak Tanggungan) upon full repayment, without roya, creates a gap between its substantive extinguishment and continued administrative registration, raising uncertainty over the status of the second-rank Mortgage Right on the same object. This study analyzes that legal status and examines whether the judge's reasoning in Decision Number 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn conforms to the Mortgage Rights Law (UUHT). Using normative legal research, the study finds that the first-rank Mortgage Right is extinguished ipso jure upon repayment under Article 18(1)(a) UUHT, automatically elevating the second-rank right into the sole effective security, although the absent roya still obstructs parate executie, and that the judge's considerations were inconsistent with UUHT, relying solely on the Civil Code rather than UUHT as lex specialis.

Keywords: Hak Tanggungan; Roya; Judge's Consideration; Execution.

ABSTRAK

Hak Tanggungan peringkat pertama yang hapus karena pelunasan kredit, namun belum diroya, menimbulkan persoalan hukum terhadap kedudukan Hak Tanggungan peringkat kedua atas objek yang sama. Kondisi ini menunjukkan disharmoni antara hapusnya Hak Tanggungan secara materiil dan pencatatannya secara administratif, yang berpotensi menghambat kepastian hukum dan pelaksanaan eksekusi. Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan hukum Hak Tanggungan peringkat kedua akibat tidak dilakukannya roya, serta kesesuaian pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn dengan UUHT. Penelitian bersifat normatif-deskriptif, menggunakan pendekatan perundang-undangan dan kasus, didukung studi kepustakaan dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara materiil Hak Tanggungan peringkat kedua menjadi satu-satunya jaminan efektif, sedangkan secara administratif ketiadaan roya tetap menghambat *parate executie*. Pertimbangan hakim belum sepenuhnya sesuai dengan UUHT karena hanya mendasarkan pada KUHPerdata, bukan UUHT sebagai *lex specialis*.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Roya; Pertimbangan Hakim; Eksekus.

A. PENDAHULUAN

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan atas tanah dan memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de préférence*) kepada kreditor tertentu untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitor cidera janji (Arba & Mulada, 2020). Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) menegaskan bahwa Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan jaminan pelunasan utang dengan hak mendahului, dengan objek berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sebagai hak jaminan, Hak Tanggungan menempati posisi penting dalam praktik perbankan karena memberikan kepastian pelunasan bagi kreditor sekaligus melindungi kepentingan debitor dan pihak ketiga (Alfathan et al., 2025).

Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok yang menimbulkan hubungan utang piutang, dalam hal ini perjanjian kredit (Sutedi, 2018). Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UUHT, pembebanan Hak Tanggungan harus diawali dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dicantumkan dalam dan menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan (Rahmawati, 2021). Konsekuensi sifat *accessoir* tersebut adalah bahwa apabila perjanjian pokok berakhir, misalnya karena utang telah dilunasi, maka Hak Tanggungan sebagai perjanjian tambahan turut berakhir (Gusra et al., 2023).

Pasal 5 ayat (1) UUHT menentukan bahwa satu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dalam hal demikian, Pasal 5 ayat (2) UUHT menetapkan peringkat masing-masing Hak Tanggungan berdasarkan tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Peringkat inilah yang menentukan urutan prioritas pelunasan sesuai asas *droit de preference* (Ferdiansyah et al., 2024). Selanjutnya, Pasal 18 ayat (1) UUHT menentukan empat sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu hapusnya utang yang dijamin, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegangnya, pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani (Jayanti & Darmawan, 2018). Setelah Hak Tanggungan hapus, catatannya harus dicoret dari buku tanah dan sertipikat oleh Kantor Pertanahan, tindakan yang dikenal dengan istilah roya sebagaimana diatur Pasal 22 UUHT (Syuryani, 2018).

Roya merupakan tindakan administratif yang berperan penting dalam menjamin kepastian hukum bagi kreditor, debitor, maupun pihak ketiga terhadap objek Hak Tanggungan (Gella, 2024). Selama roya belum dilakukan, sertipikat hak atas tanah masih tercatat dibebani Hak Tanggungan atas nama kreditor, sehingga pemilik tanah tidak dapat leluasa melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut (Yuslim & Fendi, 2025). Dalam praktik, sering dijumpai Hak Tanggungan peringkat pertama yang secara materiil telah hapus karena utang lunas, namun secara administratif belum diroya. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum apabila objek yang sama kemudian dibebani Hak Tanggungan peringkat kedua dan debitor melakukan wanprestasi, karena timbul ketidaksesuaian antara keadaan hukum yang sebenarnya dan data yang tercatat dalam buku tanah (Bangun & Widjaja, 2025).

Permasalahan tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Tuban Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn. PT. BPR Nusamba Brondong Cabang Tuban selaku kreditor memberikan fasilitas kredit pertama kepada Murniati selaku debitor dengan jaminan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 yang dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama pada 25 April 2017. Setelah kredit pertama dilunasi pada 30 Juli 2018, Hak Tanggungan peringkat pertama tidak diroya, sedangkan pada tanggal yang sama debitor memperoleh fasilitas kredit baru sehingga objek yang sama dibebani Hak Tanggungan peringkat kedua yang didaftarkan pada 17 September 2018. Ketika debitor wanprestasi, kreditor mengajukan gugatan sederhana, dan pada 15 Juni 2023 hakim mengabulkan seluruh gugatan dengan menyatakan bahwa Hak Tanggungan peringkat pertama dapat diroya serta Hak Tanggungan peringkat kedua menjadi satu-satunya Hak Tanggungan yang terpasang dan memiliki kedudukan yang diutamakan.

Penelitian ini dikaji dengan menggunakan teori kepastian hukum, asas prioritas (*droit de préférence*), dan asas publisitas sebagai pisau analisis. Teori kepastian hukum diperlukan untuk menilai sejauh mana ketiadaan roya menimbulkan ketidaksesuaian antara norma dan kenyataan yang tercatat, sehingga menciptakan ketidakpastian dalam pelaksanaan hak. Asas prioritas menempatkan pemegang hak jaminan yang lebih tinggi peringkatnya untuk didahulukan dalam pelunasan, sehingga relevan untuk menilai kedudukan Hak Tanggungan peringkat kedua setelah hapusnya peringkat pertama (Isnaeni, 2016). Asas publisitas mensyaratkan pendaftaran hak atas tanah dan pembebanannya pada Kantor Pertanahan agar dapat diketahui umum, yang berfungsi menjamin kepastian hukum dan melindungi pihak ketiga (Rustam, 2017).

Selain ketiga asas tersebut, analisis juga bertumpu pada pembedaan sifat pendaftaran dan pencoretan Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan bersifat konstitutif karena Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5) UUHT menentukan bahwa Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan, sehingga sebelum didaftarkan Hak Tanggungan belum memiliki keberadaan hukum. Sebaliknya, roya bersifat deklaratif-administratif karena Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya utang, dan bukan karena dilakukannya roya (Gella, 2024). Pembedaan sifat konstitutif dan deklaratif inilah yang menjadi kerangka utama untuk memahami akibat hukum dari tidak dilakukannya roya.

Beberapa penelitian terdahulu telah membahas kedudukan dan eksekusi Hak Tanggungan peringkat kedua. Penelitian Nurisnaini yang berjudul "Eksekusi Hak Tanggungan Peringkat Kedua Akibat Kredit Macet (Studi Kasus pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.)" menunjukkan bahwa hapusnya Hak Tanggungan peringkat pertama menyebabkan Hak Tanggungan peringkat kedua secara substansi naik menjadi peringkat pertama, tetapi perubahan itu tidak cukup secara substansial melainkan harus didukung pemenuhan aspek formal melalui pencatatan administratif,

dan KPKNL mensyaratkan dasar hukum tertulis mengenai perubahan peringkat sebelum permohonan lelang dapat diproses (Nurisnaini, 2021). Sementara itu, penelitian Suwandi yang berjudul "Perlindungan Hukum bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan" menegaskan bahwa KPKNL mensyaratkan kreditor pemegang peringkat kedua terlebih dahulu memperoleh kedudukan sebagai pemegang peringkat pertama agar sesuai Pasal 6 UUHT (Suwandi, 2018).

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Nurisnaini dan Suwandi, penelitian ini memiliki karakteristik perkara yang berbeda dan menunjukkan adanya kesenjangan kajian (*research gap*) yang belum secara khusus dibahas dalam penelitian terdahulu. Penelitian Nurisnaini dan Suwandi pada dasarnya menempatkan Hak Tanggungan peringkat pertama dan peringkat kedua pada kreditor yang berbeda, sehingga persoalan yang dikaji terutama berkaitan dengan benturan kepentingan dan hak preferen antarkreditor. Sementara itu, dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini, pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dan peringkat kedua justru merupakan pihak yang sama, yaitu PT. BPR Nusamba Brondong Cabang Tuban. Dengan karakteristik tersebut, persoalan yang muncul bukan semata-mata mengenai benturan hak preferen antar kreditor, melainkan mengenai ketidaksesuaian antara keadaan hukum Hak Tanggungan yang telah hapus secara materiil dengan keadaan administratif yang masih tercatat dalam buku tanah akibat belum dilakukannya roya.

Kesenjangan tersebut menimbulkan persoalan mengenai bagaimana kedudukan hukum Hak Tanggungan peringkat kedua ketika Hak Tanggungan peringkat pertama telah hapus karena kredit telah dilunasi, tetapi secara administratif masih tercatat pada buku tanah. Persoalan tersebut menjadi penting karena ketidaksesuaian antara keadaan hukum secara materiil dan data administratif dapat berimplikasi terhadap pelaksanaan hak kreditor, khususnya dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan. Dengan demikian, terdapat kebutuhan untuk mengkaji tidak hanya akibat hukum hapusnya Hak Tanggungan peringkat pertama terhadap kedudukan Hak Tanggungan peringkat kedua, tetapi juga hubungan antara aspek materiil dan aspek administratif dalam pelaksanaan hak tersebut.

Kesenjangan lainnya dari aspek mekanisme penyelesaian perkara. Perkara dalam penelitian ini diajukan melalui mekanisme gugatan sederhana sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn. Meskipun secara prosedural perkara tersebut ditempatkan sebagai gugatan sederhana, persoalan yang diputus berkaitan dengan aspek hukum jaminan yang bersifat prinsipiel, yaitu kedudukan Hak Tanggungan peringkat kedua ketika Hak Tanggungan peringkat pertama telah hapus karena pelunasan kredit tetapi belum dilakukan roya. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kontras antara mekanisme penyelesaian perkara yang sederhana dengan

E-ISSN:2686-2425 ISSN: 2086-1702
https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/index

kompleksitas persoalan hukum jaminan yang terkandung di dalamnya. Aspek ini belum menjadi fokus dalam penelitian terdahulu dan menjadi salah satu kontribusi penelitian ini.

Berdasarkan kesenjangan permasalahan tersebut, penelitian ini kemudian diarahkan untuk menjawab dua permasalahan pokok. Pertama, bagaimana kedudukan hukum objek Hak Tanggungan peringkat kedua akibat tidak dilakukannya roya Hak Tanggungan peringkat pertama atas kredit yang telah lunas menurut hukum jaminan di Indonesia? Kedua, apakah pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan? Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum objek Hak Tanggungan peringkat kedua dalam kondisi tidak dilakukannya roya Hak Tanggungan peringkat pertama atas kredit yang telah lunas serta menganalisis kesesuaian pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Penelitian hukum normatif digunakan untuk mengkaji permasalahan berdasarkan norma dan ketentuan hukum positif yang berlaku, sedangkan sifat deskriptif digunakan untuk menggambarkan dan menganalisis kedudukan hukum Hak Tanggungan peringkat kedua ketika Hak Tanggungan peringkat pertama telah hapus karena pelunasan kredit, tetapi belum dilakukan roya, serta menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Tuban Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan putusan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dan pendaftaran tanah, sedangkan pendekatan putusan digunakan untuk mengkaji pertimbangan dan amar Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan didukung dengan wawancara semi-terstruktur dengan narasumber yang memiliki pengetahuan mengenai hukum jaminan, khususnya Hak Tanggungan. Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen resmi yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, sedangkan bahan hukum sekunder meliputi buku, jurnal, doktrin, dan hasil penelitian yang relevan. Bahan hukum tersier digunakan sebagai bahan penunjang dalam memahami istilah dan konsep hukum yang berkaitan dengan penelitian. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan menguraikan, menghubungkan, dan menafsirkan bahan hukum berdasarkan permasalahan penelitian, kemudian ditarik kesimpulan menggunakan penalaran deduktif untuk memperoleh

jawaban atas permasalahan mengenai kedudukan hukum Hak Tanggungan peringkat kedua dan kesesuaian pertimbangan hakim dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Objek Hak Tanggungan Peringkat Kedua Akibat Tidak Dilakukannya Roya Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas Kredit yang Telah Lunas.

a. Kasus Posisi dan Karakteristik Khusus Perkara.

Perkara Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn merupakan gugatan sederhana yang diajukan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana. Semula debitor memperoleh fasilitas kredit pertama dari kreditor dengan jaminan SHM Nomor 401 seluas 375 m² atas nama Lasiyem yang dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 22/2017. Fasilitas kredit pertama dinyatakan lunas pada 30 Juli 2018 sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Lunas Nomor 53/ADM/BPR-TBN/V/2023 tertanggal 17 Mei 2023, namun atas pelunasan tersebut tidak dilakukan roya sehingga Hak Tanggungan peringkat pertama masih tercatat dalam buku tanah dan sertipikat. Pada tanggal yang sama, debitor kembali memperoleh fasilitas kredit baru sebesar Rp175.000.000,00 dengan jaminan objek yang sama, yang dibebani Hak Tanggungan peringkat kedua Nomor 02559/2018 yang didaftarkan pada 17 September 2018 berdasarkan APHT Nomor 191/2018. Terdapat selang waktu kurang lebih 49 hari antara pelunasan kredit pertama dan pendaftaran Hak Tanggungan kredit kedua, suatu rentang yang sebenarnya cukup untuk melaksanakan roya terhadap Hak Tanggungan peringkat pertama yang utangnya telah lunas.

Ketika debitor tidak memenuhi kewajiban angsuran hingga tunggakan pokok mencapai 41 bulan dan bunga 54 bulan, dan tetap tidak beritikad baik meskipun telah menerima tiga surat peringatan (somasi) serta penagihan langsung, kreditor mengajukan gugatan sederhana ke Pengadilan Negeri Tuban. Perkara diperiksa secara verstek. Pada 15 Juni 2023, hakim mengabulkan seluruh gugatan, menyatakan Tergugat wanprestasi, menetapkan Hak Tanggungan peringkat pertama seharusnya dapat diroya, menetapkan Hak Tanggungan peringkat kedua sebagai satu-satunya Hak Tanggungan yang terpasang serta memiliki kedudukan yang diutamakan, menghukum Tergugat membayar seluruh kewajiban, memerintahkan Tergugat penyerahan dan pengosongan objek jaminan kepada Penggugat, serta mengizinkan pelelangan melalui KPKNL.

Karakteristik khusus perkara ini adalah bahwa pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 00958/2017 dan pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua Nomor 02559/2018 merupakan pihak yang sama, yaitu PT. BPR Nusamba Brondong Cabang Tuban. Kondisi ini

E-ISSN:2686-2425 ISSN: 2086-1702
https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/index

membedakan perkara tersebut dari konstruksi yang umumnya dibahas dalam literatur hukum jaminan, yang berangkat dari asumsi dua kreditor berbeda dengan kepentingan yang saling berbenturan (Nurisnaini, 2021). Dengan demikian, permasalahan yang muncul bukanlah sengketa substantif mengenai hak preferen antar kreditor, melainkan persoalan administratif mengenai penyesuaian data dalam buku tanah dengan keadaan hukum yang sebenarnya agar pelaksanaan hak kreditor dapat dilakukan secara efektif dan tanpa hambatan.

b. Hapusnya Hak Tanggungan secara Materiil.

Analisis kedudukan Hak Tanggungan peringkat kedua tidak dapat dilepaskan dari pemahaman komprehensif mengenai mekanisme hapusnya Hak Tanggungan, yang memiliki dua aspek berbeda, yaitu aspek materiil dan aspek administratif (Aditya et al., 2026). Secara materiil, Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin. Sebagai konsekuensi sifat *accessoir*, apabila piutang hapus karena pelunasan atau sebab lain, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan turut hapus (Misranto, 2020). Hapusnya Hak Tanggungan bukan karena roya, namun jika Hak Tanggungan hapus maka perlu diikuti pencoretan beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah (Misranto, 2020).

Pada perkara yang diteliti, kredit pertama yang dijamin oleh Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 00958/2017 telah dinyatakan lunas pada 30 Juli 2018. Dengan lunasnya utang tersebut, berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT, Hak Tanggungan peringkat pertama secara materiil telah hapus demi hukum sejak tanggal pelunasan. Hak Tanggungan peringkat pertama tidak lagi mempunyai kekuatan hukum sebagai jaminan pelunasan utang karena utang yang dijaminnya telah berakhir. Sementara itu, kredit kedua yang dijamin oleh Hak Tanggungan peringkat kedua belum dilunasi, sehingga Hak Tanggungan peringkat kedua tetap berlaku sebagai jaminan yang sah (Kaferu, 2024).

c. Pencoretan Hak Tanggungan secara Administratif (Roya).

Hapusnya Hak Tanggungan harus diikuti dengan pencoretan catatan Hak Tanggungan dari buku tanah dan sertipikat, yang dalam praktik dikenal dengan istilah roya. Pencoretan ini diperlukan guna ketertiban administrasi meskipun tidak ada pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang telah hapus (Syuryani, 2018). Pasal 22 ayat (1) UUHT menentukan bahwa setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikatnya. Berdasarkan keterangan staf Bidang Pendaftaran Tanah dan Penetapan Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, syarat roya meliputi sertipikat hak atas tanah, sertipikat Hak Tanggungan, Surat Keterangan Lunas dari bank, surat pengantar roya dari bank, serta salinan identitas pemohon (Sriyanti, 2026).

Pencoretan dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor atau pernyataan tertulis kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan penetapan pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana diatur Pasal 22 ayat (5) UUHT (Rustam, 2017). Penjelasan Pasal 22 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa roya merupakan tindakan administratif agar data pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan, sehingga Hak Tanggungan bukan hapus karena roya, melainkan roya dilakukan karena Hak Tanggungan telah hapus (Arba & Mulada, 2020).

Pada perkara yang diteliti, Hak Tanggungan peringkat pertama belum diroya meskipun utang yang dijaminnya telah lunas sejak 30 Juli 2018. Akibatnya, sertipikat masih mencatat dua beban Hak Tanggungan yang keduanya tercatat atas nama PT. BPR Nusamba Brondong Cabang Tuban. Secara administratif, status Hak Tanggungan peringkat pertama masih tercatat membebani objek jaminan meskipun secara materiil utang yang dijaminnya telah berakhir. Hal ini dipertegas oleh narasumber Kantor Pertanahan bahwa apabila utang yang dijamin Hak Tanggungan peringkat pertama telah lunas, Hak Tanggungan peringkat kedua tidak serta-merta berubah menjadi peringkat pertama selama roya belum dilakukan (Sriyanti, 2026).

d. Disharmoni antara Realitas Materiil dan Realitas Administratif.

Berdasarkan uraian tersebut, hapusnya Hak Tanggungan memiliki dua aspek yang seharusnya berjalan beriringan. Pertama, aspek materiil yang menunjukkan Hak Tanggungan hapus demi hukum saat utang lunas (Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT); dan kedua, aspek administratif yang berkaitan dengan pencatatan hapusnya Hak Tanggungan melalui roya (Pasal 22 UUHT). Pada praktiknya, kedua aspek tersebut tidak selalu berjalan seiring. Dalam perkara ini, secara materiil Hak Tanggungan peringkat pertama telah hapus sejak 30 Juli 2018, tetapi secara administratif masih tercatat pada SHM Nomor 401 karena roya belum dilakukan, dan kondisi tersebut berlangsung lama, yaitu sejak pelunasan pada 30 Juli 2018 hingga diajukannya gugatan pada 8 Mei 2023.

Permasalahan yuridis yang timbul adalah apakah roya bersifat konstitutif sebagai syarat hapusnya Hak Tanggungan, atau hanya bersifat deklaratif administratif. Pendaftaran Hak Tanggungan bersifat konstitutif, sebagaimana tercermin dalam Pasal 13 ayat (1), ayat (4), dan ayat (5) UUHT yang menentukan bahwa Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan, sehingga sebelum pendaftaran Hak Tanggungan belum memiliki keberadaan hukum. Sebaliknya, roya bersifat deklaratif administratif karena Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya utang, bukan karena roya. Dengan demikian, Hak Tanggungan peringkat pertama telah hapus sejak 30 Juli 2018 meskipun roya belum

dilakukan, dan tidak dilaksanakannya roya tidak menyebabkan Hak Tanggungan yang telah hapus secara materiil menjadi berlaku Kembali (Ikhrom et al., 2022).

Meskipun demikian, tidak dilakukannya roya tetap menimbulkan konsekuensi hukum terhadap asas publisitas dan kepastian hukum bagi pihak ketiga. Selama pencoretan belum dilakukan, buku tanah masih menunjukkan seolah-olah Hak Tanggungan peringkat pertama masih berlaku, sehingga berpotensi menyesatkan pihak ketiga yang menggunakan buku tanah sebagai sumber informasi status pembebanan tanah. Perbedaan antara sifat konstitutif pendaftaran dan sifat deklaratif pencoretan inilah yang menjadi sumber utama permasalahan administratif dalam perkara ini. Menurut narasumber akademisi, terdapat disharmoni dalam UUHT secara substantif Hak Tanggungan hapus saat utang lunas, tetapi karena pembebanan memiliki dimensi administratif melalui pencatatan pada buku tanah, hapusnya Hak Tanggungan secara materiil tidak serta-merta menghapus status pencatatannya sehingga tetap diperlukan roya (El Rahman, 2026).

e. Kedudukan Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Perspektif Asas Prioritas.

Asas prioritas menempatkan pemegang hak jaminan pertama untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan pemegang hak jaminan kedua dan seterusnya (Isnaeni, 2016). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 5 UUHT, sistem peringkat menentukan urutan prioritas pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan, dengan pemegang peringkat pertama berhak memperoleh pelunasan terlebih dahulu. Pasal 6 UUHT selanjutnya memberikan kewenangan menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama apabila debitor cidera janji, yang dikenal sebagai *parate executie* (Hanavia, 2017).

Pada perkara yang diteliti, karena Hak Tanggungan peringkat pertama telah hapus secara materiil akibat pelunasan utang, secara materiil tidak lagi terdapat Hak Tanggungan dengan kedudukan yang lebih tinggi. Dalam keadaan demikian, pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua secara hukum memperoleh kedudukan sebagai pemegang hak yang didahulukan dan menjadi satu-satunya kreditor preferen yang berhak memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan objek jaminan (Suwandi, 2018). Dengan demikian, secara materiil kedudukan Hak Tanggungan peringkat kedua atas SHM Nomor 401 telah berubah menjadi satu-satunya Hak Tanggungan yang membebani objek, sehingga PT. BPR Nusamba Brondong Cabang Tuban pada hakikatnya menjadi satu-satunya kreditor preferen atas objek tersebut.

f. Kedudukan Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Perspektif Asas Publisitas.

Analisis tidak dapat berhenti pada aspek materiil semata. Asas publisitas bertujuan memberitahukan kepada masyarakat, khususnya pihak ketiga, mengenai keberadaan suatu hak kebendaan agar diketahui dan dihormati setiap pihak (Isnaeni, 2016). Pendaftaran pada Kantor

E-ISSN:2686-2425 ISSN: 2086-1702
https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/index

Pertanahan bukan sekadar formalitas administratif, melainkan memiliki fungsi yuridis untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan pihak ketiga. Karena Hak Tanggungan peringkat pertama belum diroya, buku tanah masih mencatat dua Hak Tanggungan atas SHM Nomor 401, padahal secara materiil peringkat pertama telah hapus, sehingga data dalam buku tanah tidak lagi mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya.

Ketidaksesuaian tersebut menimbulkan konsekuensi hukum yang penting. Pertama, dari sudut pandang pihak ketiga, setiap pihak yang memeriksa buku tanah akan melihat SHM Nomor 401 masih dibebani dua Hak Tanggungan dan dapat beranggapan masih terdapat dua kreditor pemegang hak jaminan, padahal keadaan tersebut tidak lagi sesuai kenyataan hukum. Kedua, dari aspek pelaksanaan eksekusi, pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua berpotensi mengalami hambatan dalam menjalankan haknya karena secara administratif masih tercatat sebagai pemegang peringkat kedua, bukan sebagai pemegang hak dengan prioritas utama.

g. Implikasi terhadap Pelaksanaan Eksekusi (*Parate Executie*).

Implikasi paling nyata terlihat dalam pelaksanaan *parate executie*. Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum hanya kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama tanpa memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan. Persoalannya, meskipun secara materiil Hak Tanggungan peringkat kedua telah menjadi satu-satunya Hak Tanggungan yang membebani objek, secara administratif dalam buku tanah ia masih tercatat sebagai peringkat kedua. Ketika permohonan lelang diajukan kepada KPKNL berdasarkan Pasal 6 UUHT, KPKNL akan berpedoman pada data dalam buku tanah yang masih menunjukkan pemohon sebagai pemegang peringkat kedua (Devi, 2021).

Nurisnaini menunjukkan bahwa KPKNL mensyaratkan adanya dasar hukum tertulis mengenai perubahan peringkat Hak Tanggungan sebelum permohonan lelang dapat diproses, dan selama ketentuan tersebut belum diatur tegas, KPKNL tidak dapat melaksanakan *parate executie* meskipun secara materiil Hak Tanggungan peringkat kedua telah naik kedudukannya (Nurisnaini, 2021). Suwandi juga menyatakan bahwa KPKNL mensyaratkan kreditor pemegang peringkat kedua terlebih dahulu memperoleh kedudukan sebagai pemegang peringkat pertama agar sesuai Pasal 6 UUHT (Suwandi, 2018). Kondisi ini menimbulkan kebuntuan, yaitu keadaan ketika pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua secara materiil memiliki hak untuk melaksanakan eksekusi, tetapi secara administratif terhambat karena persyaratan formal belum dapat dipenuhi.

h. Disharmoni Norma dalam UUHT mengenai Penyesuaian Kedudukan Hak Tanggungan.

Analisis di atas menunjukkan adanya disharmoni norma dalam UUHT. UUHT mengatur hapusnya Hak Tanggungan dalam Pasal 18 dan kewajiban pencoretan dalam Pasal 22, tetapi belum mengatur secara tegas mekanisme kenaikan peringkat Hak Tanggungan secara otomatis setelah

hapusnya Hak Tanggungan yang berperingkat lebih tinggi (Utami & Satriawan, 2025). Disharmoni ini menimbulkan ketidakpastian dalam beberapa aspek. Pertama, belum terdapat ketentuan yang tegas mengenai apakah kenaikan peringkat terjadi otomatis atau memerlukan tindakan administratif tertentu, seperti roya terhadap Hak Tanggungan sebelumnya dan pencatatan perubahan peringkat pada Kantor Pertanahan.

Kedua, UUHT maupun peraturan pelaksananya belum mengatur secara eksplisit prosedur penyesuaian pencatatan perubahan peringkat di Kantor Pertanahan. Menurut narasumber Notaris/PPAT, ketentuan Pasal 22 UUHT memberikan kesan seolah-olah roya dilakukan atas inisiatif Kantor Pertanahan, padahal dalam praktik pelaksanaan roya bergantung pada permohonan pemegang hak atau pemilik sertipikat yang disertai dokumen pendukung (Mustofa, 2026). Ketiga, belum terdapat pengaturan mengenai akibat hukum terhadap pelaksanaan hak pemegang Hak Tanggungan, khususnya *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT, dalam keadaan ketika perubahan peringkat telah terjadi secara materiil tetapi belum tercatat secara administratif.

Narasumber Kantor Pertanahan menegaskan bahwa roya terhadap Hak Tanggungan peringkat pertama tidak mengakibatkan perubahan peringkat secara otomatis terhadap Hak Tanggungan berikutnya, karena masing-masing Hak Tanggungan telah didaftarkan dan dicatat sesuai peringkatnya sejak semula sehingga tidak terdapat mekanisme yang secara otomatis mengubah kedudukan tersebut (Sriyanti, 2026). Hal serupa disampaikan narasumber Notaris/PPAT bahwa peringkat Hak Tanggungan ditentukan sejak pembuatan APHT dan tercatat dalam sistem pendaftaran, sehingga selama kreditor belum tercatat sebagai pemegang peringkat pertama, permohonan lelang eksekusi berpotensi ditolak KPKNL (Mustofa, 2026). Disharmoni ini menjadi semakin kompleks karena dalam perkara ini pemegang kedua Hak Tanggungan adalah pihak yang sama, sehingga persoalan yang muncul bersifat administratif dan bukan pertentangan kepentingan antar-kreditor.

Dengan demikian, kedudukan hukum objek Hak Tanggungan peringkat kedua dapat ditinjau dari dua perspektif. Dari perspektif materiil, Hak Tanggungan peringkat kedua atas SHM Nomor 401 merupakan satu-satunya Hak Tanggungan yang masih berlaku, sehingga pemegangnya berkedudukan sebagai kreditor preferen berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT sebagai konsekuensi sifat *accessoir*. Dari perspektif administratif, kedudukan tersebut belum sempurna karena roya belum dilaksanakan, sehingga buku tanah masih mencatat dua Hak Tanggungan, asas publisitas belum terpenuhi optimal, dan pelaksanaan *parate executie* berpotensi terhambat. Ketidaksesuaian ini bersumber dari kekosongan norma dalam UUHT yang belum mengatur mekanisme kenaikan peringkat dan pencatatan perubahannya, sehingga pemegang Hak Tanggungan

E-ISSN:2686-2425 ISSN: 2086-1702
https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/index

peringkat kedua yang secara materiil telah memiliki hak diutamakan tetap menghadapi kendala administratif dalam pelaksanaan haknya.

2. Kesesuaian Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn menunjukkan temuan mendasar yang menjadi titik tolak analisis, yaitu tidak ditemukannya satu pun rujukan terhadap ketentuan UUHT. Dasar hukum yang digunakan hakim sepenuhnya bersumber pada KUHPerdata dan hukum acara perdata, padahal amar putusan justru memuat penetapan yang secara substansial berada dalam ruang lingkup UUHT, seperti kemungkinan roya Hak Tanggungan peringkat pertama, penetapan Hak Tanggungan peringkat kedua sebagai satu-satunya yang terpasang, serta kedudukan yang diutamakan. Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman mengharuskan putusan memuat legal yuridis yang meliputi hukum formil dan hukum materil baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Putusan yang tidak memuat pertimbangan hukum secara memadai dapat dikualifikasikan sebagai *onvoldoende gemotiveerd* (Harahap, 2016).

a. Analisis Substantif Pertimbangan Hakim.

Pertama, mengenai wanprestasi, pertimbangan hakim dapat dinilai tepat. Hakim menyusun pertimbangan secara berjenjang, dimulai dari penilaian keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 32, hakim menyimpulkan keempat syarat terpenuhi sehingga perjanjian sah dan mengikat. Selanjutnya, hakim menilai wanprestasi berdasarkan fakta tunggakan pokok 41 bulan dan bunga 54 bulan, serta memenuhi syarat pernyataan lalai sesuai Pasal 1238 KUHPerdata melalui tiga surat peringatan dan penagihan langsung. Dengan demikian, syarat formal dan materiil wanprestasi telah terpenuhi.

Kedua, penetapan bahwa Hak Tanggungan peringkat pertama dapat diroya secara substantif sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a juncto Pasal 22 ayat (1) UUHT, karena utang yang dijamin telah lunas sehingga Hak Tanggungan hapus demi hukum dan pencoretannya dapat dilakukan. Namun kesesuaian tersebut hanya pada hasil akhir, bukan pada mekanisme. Pasal 22 UUHT menentukan roya ditempuh melalui permohonan administratif kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan pernyataan kreditor bahwa utang telah lunas, dan keterlibatan pengadilan hanya dimungkinkan apabila kreditor menolak memberikan pernyataan sebagaimana Pasal 22 ayat (5) UUHT. Dalam perkara ini, kreditor justru telah menerbitkan Surat Keterangan Lunas dan tidak terdapat penolakan, sehingga syarat keterlibatan pengadilan tidak terpenuhi. Terlebih, karena pemegang kedua Hak Tanggungan adalah pihak yang sama dan tidak ada sengketa mengenai status

Hak Tanggungan, substansi yang dimohonkan pada dasarnya lebih tepat ditempuh melalui mekanisme administratif di Kantor Pertanahan daripada melalui proses peradilan.

Ketiga, penetapan bahwa Hak Tanggungan peringkat kedua merupakan satu-satunya Hak Tanggungan yang terpasang dan Hak Tanggungan peringkat kedua memiliki hak yang diutamakan mengandung ketidaktepatan dalam sistem administrasi pertanahan. Dalam rezim UUHT, suatu Hak Tanggungan dianggap terpasang apabila telah didaftarkan dan dicatat dalam buku tanah sebagai perwujudan asas publisitas (Imanda, 2020). Pada saat putusan dijatuhkan, yaitu 15 Juni 2023, Hak Tanggungan peringkat pertama masih tercatat dalam buku tanah karena roya belum dilakukan, sehingga secara administratif masih terdapat dua Hak Tanggungan atas SHM Nomor 401. Rumusan yang lebih tepat berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT adalah bahwa Hak Tanggungan peringkat kedua merupakan satu-satunya Hak Tanggungan yang masih berlaku secara materiil, sedangkan secara administratif Hak Tanggungan peringkat pertama masih tercatat karena belum diroya. Pernyataan hakim mengabaikan pembedaan aspek materiil dan administratif yang justru berkaitan langsung dengan asas publisitas dan kepastian hukum bagi pihak ketiga (Wahid et al., 2026). Pasal 5 ayat (2) UUHT menentukan peringkat berdasarkan tanggal pendaftaran, dan Pasal 6 UUHT memberikan *parate executie* kepada pemegang peringkat pertama, tetapi UUHT tidak mengatur secara eksplisit mekanisme perubahan atau kenaikan peringkat setelah hapusnya Hak Tanggungan yang lebih tinggi (Hirsanuddin & Sudiarto, 2021). Hakim menetapkan kedudukan diutamakan tanpa merujuk ketentuan UUHT dan tanpa menjelaskan konstruksi hukum yang digunakan. Terlebih, putusan hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat instansi lain termasuk KPKNL, sehingga penetapan tersebut belum tentu mengatasi hambatan administratif dalam praktik. Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta menegaskan bahwa apabila penetapan kedudukan peringkat tidak berlandaskan dasar hukum yang tepat, KPKNL dapat menolak permohonan lelang karena tidak terpenuhinya dasar hukum yang diperlukan (Sunaryanto, 2026).

Keempat, mengenai mekanisme eksekusi, terdapat persoalan pada amar yang memerintahkan penyerahan dan pengosongan objek jaminan kepada kreditor. Perintah tersebut berpotensi bertentangan dengan Pasal 12 UUHT yang melarang janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek jaminan apabila debitor cidera janji, karena nilai objek dapat jauh melebihi nilai utang sehingga penyerahan langsung merugikan debitor maupun pihak ketiga (Kholifah et al., 2024). Pasal 20 ayat (1) UUHT secara limitatif hanya mengatur dua mekanisme eksekusi, yaitu penjualan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 UUHT dan pelaksanaan titel eksekutorial berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT melalui fiat Ketua Pengadilan

E-ISSN:2686-2425 ISSN: 2086-1702
https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/index

Negeri. Penyerahan dan pengosongan fisik bukan tahapan eksekusi yang berdiri sendiri, melainkan bagian pelaksanaan eksekusi setelah pelelangan selesai dan hak beralih kepada pemenang lelang.

Sebaliknya, perintah lelang melalui KPKNL pada prinsipnya lebih sesuai dengan mekanisme *parate executie* sebagaimana diatur Pasal 6 UUHT. Namun, permasalahan muncul karena pada saat gugatan diajukan Penggugat secara administratif masih tercatat sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua, sementara Pasal 6 UUHT memberikan hak *parate executie* hanya kepada pemegang peringkat pertama (Tanuwidjaja, 2016). Hakim tidak memberikan pertimbangan mengenai penyelesaian roya terhadap Hak Tanggungan peringkat pertama sebagai prasyarat administratif sebelum pelaksanaan lelang. Menurut narasumber hakim, amar penyerahan dan pengosongan objek jaminan tidak tepat dikabulkan karena bersifat prematur, yaitu mendahului tahapan pelelangan yang diatur dalam UUHT (Sunaryanto, 2026).

b. Ketidaklengkapan Dasar Hukum dan Kualifikasi *Onvoldoende Gemotiveerd.*

Pertimbangan hakim menunjukkan kelemahan metodologis dalam penyusunan argumentasi yuridis. Dasar hukum yang dirujuk sepenuhnya bersumber pada KUHPerdata dan hukum acara perdata, meliputi Pasal 1313, 1320, dan 1754 KUHPerdata mengenai perjanjian dan pinjam-meminjam. Pasal 1234, 1238, dan 1243 KUHPerdata mengenai perikatan dan wanprestasi. Pasal 1246 dan 1249 KUHPerdata mengenai ganti rugi; serta ketentuan pembuktian dan biaya perkara. Sebaliknya, tidak terdapat satu pun rujukan terhadap Pasal 5 UUHT mengenai sistem peringkat, Pasal 6 UUHT mengenai *parate executie*, Pasal 13 UUHT mengenai pendaftaran, Pasal 18 UUHT mengenai hapusnya Hak Tanggungan, maupun Pasal 22 UUHT mengenai roya, padahal ketentuan-ketentuan itulah yang menjadi inti substansi perkara.

Kelemahan justifikasi terlihat jelas ketika hakim mengabulkan petitum mengenai roya dan status Hak Tanggungan hanya dengan pertimbangan singkat yang menyatakan bahwa petitum telah dipertimbangkan sebagaimana uraian sebelumnya dan beralasan hukum, tanpa menjelaskan landasan hukumnya, sementara uraian sebelumnya hanya membahas perjanjian dan wanprestasi berdasarkan KUHPerdata. Hakim pada pertimbangannya menyatakan bahwa Hak Tanggungan peringkat kedua merupakan satu-satunya yang terpasang tanpa merujuk terhadap Pasal 18 ayat (1) huruf a juncto Pasal 22 UUHT. Padahal, pernyataan tersebut tidak semata berkaitan dengan fakta yang dapat dibuktikan dengan alat bukti surat, melainkan mengandung konsekuensi yuridis yang memerlukan penilaian hukum, sehingga seharusnya didasarkan pada ratio decidendi yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, doktrin, dan yurisprudensi yang relevan (Suadi, 2019).

Ketiadaan pengujian normatif ini meluas menjadi persoalan pada amar yang memberi kewenangan lelang melalui KPKNL. Pada saat gugatan diajukan, kreditor secara administratif

masih tercatat sebagai pemegang peringkat kedua, sehingga syarat formal Pasal 6 UUHT berpotensi belum terpenuhi dan permohonan lelang dapat tidak diproses. Aspek ini tidak memperoleh perhatian dalam pertimbangan hakim, padahal kejelasan kedudukan hukum pemegang Hak Tanggungan penting untuk memastikan putusan tidak hanya benar secara yuridis, tetapi juga dapat dilaksanakan secara efektif. Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya menegaskan bahwa ketidaklengkapan pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) merupakan alasan yang dapat membenarkan pengajuan kasasi dan mengakibatkan putusan dibatalkan (PW & Harjono, 2021).

Secara keseluruhan, celah-celah yuridis tersebut mencerminkan bahwa hakim tidak menjalankan fungsi penguji hukum secara optimal untuk menilai apakah dalil-dalil Penggugat mengenai Hak Tanggungan telah sesuai UUHT, melainkan cenderung menerima dalil-dalil tersebut tanpa pengujian normatif mandiri. Berdasarkan analisis di atas, pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn belum sepenuhnya selaras dengan UUHT karena tiga hal yakni, hakim tidak merujuk satu pun ketentuan UUHT sehingga berpotensi *onvoldoende gemotiveerd*; pernyataan Hak Tanggungan peringkat kedua sebagai satu-satunya yang terpasang sudah tepat secara substansi UUHT namun tidak tepat secara administratif sistem pertanahan; serta konstruksi mekanisme eksekusi dalam amar belum sepenuhnya sesuai UUHT.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Kedudukan hukum objek Hak Tanggungan peringkat kedua harus dipahami dari dua perspektif. Secara materiil, Hak Tanggungan peringkat kedua menjadi satu-satunya Hak Tanggungan yang masih berlaku karena Hak Tanggungan peringkat pertama hapus demi hukum sejak utangnya dilunasi sesuai Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT, sehingga pemegangnya berkedudukan sebagai kreditor preferen yang berhak didahulukan. Namun secara administratif kedudukan tersebut belum sempurna karena roya belum dilaksanakan, sehingga buku tanah masih mencatat dua Hak Tanggungan, data pertanahan belum mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya, dan pelaksanaan *parate executie* berpotensi terhambat karena KPKNL berpedoman pada data formal. Kondisi ini menunjukkan disharmoni pengaturan dalam UUHT mengenai mekanisme perubahan peringkat setelah hapusnya peringkat sebelumnya beserta prosedur pencatatannya.

Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Tbn belum sepenuhnya sesuai dengan UUHT. Hakim tidak mendasarkan pertimbangannya pada satu pun ketentuan UUHT meskipun amar putusan berkaitan langsung dengan substansi yang diaturnya, sehingga berpotensi dikualifikasikan *onvoldoende gemotiveerd*. Pernyataan bahwa Hak Tanggungan peringkat kedua merupakan satu-satunya yang terpasang tidak tepat secara administratif karena roya peringkat

pertama belum dilakukan. Penetapan kedudukan diutamakan tidak disertai landasan normatif yang memadai dalam UUHT sehingga tidak serta-merta mengikat KPKNL. Selain itu, mekanisme eksekusi dalam amar belum sepenuhnya selaras dengan UUHT, karena perintah penyerahan dan pengosongan objek jaminan tidak memiliki dasar normatif yang jelas dan berpotensi bertentangan dengan Pasal 12 UUHT, sedangkan perintah lelang melalui KPKNL tidak mempertimbangkan penyelesaian roya sebagai prasyarat administratif sebelum *parate executie*.

Berdasarkan simpulan tersebut, diajukan beberapa saran. Pertama, Notaris dan PPAT sebelum membuat APHT hendaknya memastikan status Hak Tanggungan yang telah terdaftar pada objek jaminan, dan apabila Hak Tanggungan peringkat sebelumnya telah hapus karena pelunasan, mengarahkan para pihak untuk segera mengajukan roya agar tercipta tertib administrasi pertanahan yang sesuai keadaan hukum dan tidak menimbulkan hambatan eksekusi. Kedua, kreditor perbankan setelah utang debitor dilunasi sebaiknya segera menerbitkan Surat Keterangan Lunas beserta surat pengantar roya dan menyampaikannya kepada debitor, serta menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memastikan penyelesaian roya atas Hak Tanggungan yang telah hapus. Ketiga, diperlukan revisi UUHT atau pembentukan peraturan turunan yang menegaskan kedudukan roya dalam proses eksekusi dan mekanisme kenaikan peringkat Hak Tanggungan setelah hapusnya peringkat sebelumnya, guna memberikan kepastian hukum yang seimbang bagi kreditor dan debitor.

DAFTAR PUSTAKA

Aditya, Muhammad Zidan., Maulidia, Zassiha Najwa., Yani, Miky Syamtoro Aji., Aprillia, Farah Gita., Aslam, Alfariq Maeka., & Hanim, Lathifah. (2026). Penghapusan Hak Tanggungan Melalui Roya dan Implikasinya terhadap Hubungan Hukum antara Kreditur dan Debitur. *Jurnal Media Akademik, Vol. 4*, (No. 1), p.1-15. https://doi.org/10.62281/af2mf942

Alfathan, Muhammad., Sutiarnoto, & Suhaidi. (2025). Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Objek Jaminan dari Hasil Tindak Pidana Korupsi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/Pdt.Bth/2015/PN.BT). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, *Vol. 6*, (No. 9), p.1-27. https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i9.2227

Arba, H.M., & Mulada, Diman Ade. (2020). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Bangun, Budi Suranto., & Widjaja, Gunawan. (2025). Asas Publisitas Hak Tanggungan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum; Kajian terhadap Peletakkan Sita terhadap atas Tanah yang Telah Bersertifikat Hak Tanggungan. *Jurnal Sosial dan Teknologi*, *Vol. 5*, (No. 12), p.4357-4367. https://doi.org/10.59188/jurnalsostech.v5i12.32548

Devi, P. E. (2021). Tanggung Jawab Notaris dan Kekuatan Hukum dalam Pembuatan Akta Konsen Roya. *Officium Notarium*, *Vol. 2,* (No. 1), p.335-343. https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss2.art13

El Rahman, T. (2026). *Hasil Wawancara Pribadi (Akademisi pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada)*. 25 Juni 2026, Yogyakarta.

Ferdinansyah., Tumanggor, M.S., & Noviriska. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Debitur atas Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah. *Action Research Literate*, *Vol. 8*, (No. 4), p.823-832. https://doi.org/10.46799/arl.v8i4.281

Gella, J. K. N. (2024). Kepastian Hukum atas Bukti Roya yang Hilang. *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS*", *Vol. 8*, (No. 1), p.134-140. https://doi.org/10.56301/juris.v8i1.1227

Gusra, Ronni., Azheri, Busyra., & Fauzi, Wetria. (2023). Kedudukan Hukum Hak Tanggungan sebagai Jaminan Utang atas Sertifikat Hak Milik yang Batal Demi Hukum. *Rio Law Jurnal*, *Vol. 4,* (No. 2), p. 335-342. https://doi.org/10.36355/rlj.v4i2.1149

Hanavia, E. (2017). Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan. *Jurnal Reporterium*, *Vol. 4*, (No. 1), p.21-27. Retreved from https://www.neliti.com/publications/213261/eksekusi-hak-tanggungan-berdasarkan-title-eksekutorial-dalam-sertifikat-hak-tang

Harahap, M. Y. (2016). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Hirsanuddin., & Sudiarto. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur dan Debitur) melalui Parate Executie Obyek Hak tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, *Vol. 9*, (No. 1), p.254-267. https://doi.org/10.29303/ius.v9i1.890

Ikhrom, Teuku Muhammd Hari., Febrian., & Elmadiantini. (2022). Tugas dan Wewenang PPAT dalam Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. *Reportorium*, *Vol. 11*, (No. 1), p.1-11. https://doi.org/10.28946/ rpt.v11i1.1616

Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Notaire*, *Vol. 3*, (No. 1), p.151-164. https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536

Isnaeni, M. (2016). *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Jayanti, Offi., & Darmawan, Agung. (2018). Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, *Vol. 20,* (No. 3), p.457-472.

https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11830

Kaferu, R. D. (2024). Pelelangan terhadap Obyek Jaminan yang Dibebani Tiga Peringkat Hak Tanggungan oleh Dua Badan Hukum. *Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, *Vol. 22*, (No. 2). https://doi.org/10.53515/qodiri.2024.22.2.134-147

Kholifah, Nur., Halim, Anriz Nazaruddin., & Lontoh, Rielly. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Dialihkan Kepemilikan Hak atas Tanahnya Berdasarkan Klausula Janji untuk Memiliki dalam Perjanjian Utang-Piutang. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, *Vol. 2*, (No. 2), p.65-73. https://doi.org/10.70437/themis.v2i2.892

Misranto. (2020). Analisis Kedudukan Akta Konsen Roya sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang Hilang. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, *Vol. 4*, (No. 1), p.86–103. https://doi.org/10.33474/hukeno.v4i1.6450

Mustofa. (2026). *Hasil Wawancara Pribadi (Notaris & PPAT Kota Yogyakarta*). 11 Juni 2026, Yogyakarta.

Nurisnaini, A. P. (2021). *Eksekusi Hak Tanggungan Peringkat Kedua Akibat Kredit Macet (Studi Kasus pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero). Tbk*. Universitas Gadjah Mada.

PW, Teresia Mira., & Harjono. (2021). Studi tentang Pertimbangan Hakim yang Tidak Lengkap (Onvoldoende Gemotiveerd) sebagai Alasan Permohonan Kasasi Sengketa Sarang Burung Walet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1609K/Pdt/20212). *Jurnal Verstek*, *Vol. 9*, (No. 2), p.399-406. https://doi.org/10.20961/jv.v9i2.51098

Rahmawati, T. (2021). Hak Tanggungan sebagai Jaminan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah. *Officium Notarium, Vol. 1,* (No. 1), p.380-392. https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss2.art18

Rustam, R. (2017). *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press.

Sriyanti. (2026). *Hasil Wawancara Pribadi (Staf Bidang Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Tanah dan Penetapan Hak, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul)*. 24 Juni 2026. Bantul.

Sunaryanto. (2026). *Hasil Wawancara Pribadi (Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta)*. 19 Juni 2026, Yogyakarta.

Sutedi, A. (2018). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Suwandi, D. N. A. (2018). Perlindungan Hukum bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek. *Media Iuris*, *Vol. 1,* (No. 3), p.420-438.

https://doi.org/10.20473/mi.v1i3.10183

Syuryani. (2018). Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bukittinggi. *Pagaruyiang Law Journal*, *Vol. 2*, (No. 1), p.116-129. https://doi.org/10.31869/plj.v2i1.913

Tanuwidjaja, T. H. (2016). Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kontra Flat Pengadilan. *Refleksi Hukum*, *Vol. 10*, (No. 1), p.99-109. https://doi.org/10.24246/jrh.2016.v10.i1.p99-109

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Utami, Nadya Putri., & Satriawan, Hera Alvina. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan (Tanah dan Bangunan) Studi Putusan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN MTR. *Jurnal Rekomendasi Hukum Universitas Mataram*, *Vol. 1*, (No. 3), p.512–518. Retrieved from https://jurnal.unram.ac.id/index.php/rekomendasihukum/article/view/6834

Wahid, Abdul., Handayani, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani., & Karjoko, Lego. (2026). Kritik terhadap Sistem Pendaftaran Tanah Berbasis Publikasi Negatif Berunsur Positif di Indonesia. *Jurnal Konstitusi*, *Vol. 23*, (No. 2), p. 2548-1657. https://doi.org/10.31078/jk2325

Yuslim, Iswandi., & Fendi, Ahmad. (2025). Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) pada Sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam Memberikan Kepastian Hukum. *Unnes Law Review*, *Vol. 5*, (No. 4), p.4236. https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.733